



ASviS - audizione informale del 11.9.2024 - VIII Commissione Commissione Ambiente, Territorio e Lavori pubblici della Camera dei deputati XIX Leg - A-C1987 - Piani particolareggiati o di lottizzazione convenzionata e interventi di ristrutturazione edilizia connessi a interventi di rigenerazione urbana

ASviS condivide appieno la prospettiva indicata nelle premesse all'adozione della PdL, ovvero di **addivenire alla scrittura di un nuovo testo unico di riordino organico della disciplina di settore**. Osserviamo che, anche nel perseguimento dello scopo di una maggiore chiarezza e semplificazione, l'anticipazione di alcune parti o fattispecie rispetto a un quadro di revisione generale debbano essere debitamente giustificate da oggettive motivazioni d'urgenza, al fine di **non continuare ad alimentare l'eccessiva complessità del quadro normativo** che caratterizza il settore dell'urbanistica e dell'edilizia.

ASviS ritiene necessario da parte del legislatore un **approfondimento della ratio alla base della disposizione dell'articolo 41-quinquies, sesto comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150:**

« Nei comuni dotati di piano regolatore generale o di programma di fabbricazione, nelle zone in cui siano consentite costruzioni per volumi superiori a tre metri cubi per metro quadrato di area edificabile, ovvero siano consentite altezze superiori a metri 25, non possono essere realizzati edifici con volumi ed altezze superiori a detti limiti, se non previa approvazione di apposito piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata estesi alla intera zona e contenenti la disposizione planivolumetrica degli edifici previsti nella zona stessa », **in coerenza con quanto anche disposto dall'art.8 del D.M. 1444/1968** ovvero che l'altezza massima dei nuovi edifici per le zone territoriali omogenee B) non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con la eccezione di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazione convenzionate.

Di fatto entrambi i disposti normativi sono finalizzati a garantire uno sviluppo armonico dell'ambiente costruito nelle aree già urbanizzate. **L'applicazione dell'articolo 41-quinquies cit. non avrebbe di fatto significato se solo riferito alle aree di espansione urbana per cui è di norma richiesto l'adozione di un piano attuativo.**

Rispetto all'epoca in cui i predetti atti normativi sono stati adottati, **ASviS ritiene che tutte le relative modifiche normative che riguardano il territorio, l'ambiente costruito e le aree urbane già edificate, devono oggi perseguire le finalità degli obiettivi di mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici, di protezione e ripristino della natura, con una verifica integrata del rispetto del principio del non nuocere (ovvero del principio DNSH -Do no significant harm), considerando le modifiche agli arti.9 e 41 della Costituzione, in un quadro generale di coerenza delle politiche come indica espressamente la Strategia nazionale di sviluppo sostenibile 2022** (approvata il 18 settembre 2023 con delibera CITE).

Nello specifico si ravvisa che la PdL, per come espressa e se non meglio chiarita, oltre a eventuali impatti negativi sugli aspetti urbanistici **da valutare comunque caso per caso localmente**, sembrerebbe avere anche effetti retroattivi, con tutto ciò che ne può conseguire come **impatto sociale sulla "certezza del diritto"** e con la **sperquazione di fatto nella parità di trattamento tra operatori economici, imprese e professionisti** nel rispetto della norma.



La **stessa valutazione è relativa alla disciplina transitoria per la ristrutturazione edilizia** di cui al comma 4 della PdL che specificamente indica un'operatività retroattiva: “a decorrere dalla data di entrata in vigore del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98, fino alla data di entrata in vigore della disciplina di riordino del settore”.

Prendiamo atto con favore delle indicazioni condizionali ai commi 3, 7 ed 8 sulla verifica del rispetto della disciplina urbanistica, dei diritti di terzi e del codice dei beni culturali e del paesaggio. Ravvisiamo comunque che **poiché il rispetto della distanze tra fabbricati indicato al comma 3 è richiesto solo in riferimento alle nuove costruzioni, possono sussistere delle incongruità anche nell'attuazione della norma per gli edifici ristrutturati come integrata al comma 4** che estende la definizione di ristrutturazione agli edifici con “sedime e sagoma anche integralmente differenti da quelli originali”. Di fatto la definizione ulteriormente estensiva di ristrutturazione edilizia con trasformazione anche integralmente differente dall'edificio originario crea **ambiguità tra il concetto di ristrutturazione e di nuova costruzione**, con potenziali difficoltà interpretative in sede di applicazione della norma.

Il comma 5 escludendo dall'applicazione delle disposizioni di cui al comma 4, i soli interventi per i quali sia stata disposta la demolizione o riduzione in pristino con provvedimento definitivo, evidenzia inoltre la necessità di **definire meglio cosa s'intende per “provvedimento definitivo”**, così come evidenziato dalla scheda di lettura Dossier n.340 del 6 settembre 2024. Necessità dunque precisare se per “provvedimento definitivo” ci si riferisca “all'ordine amministrativo di demolizione o riduzione in pristino valido ed efficace, ovvero ad un provvedimento amministrativo eventualmente confermato, ove impugnato, da una pronuncia giurisdizionale definitiva”.